

Jessheim, 07.07.2025

Ullensaker kommune postmottak@ullensaker.kommune.no
Planavdelingen

PLANINITIATIV OG ANMODNING OM OPPSTARTMØTE VEDR.:

Detaljregulering for Garder gnr. 165 bnr. 195 og bnr. 196 i Ullensaker kommune

Dette planinitiativet fremmes på vegne av Martin Rogstad Nilsen eier av Garder gnr. 165 bnr. 195 og eierne av gnr. 165 bnr. 196. Det er disponert i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1 med ikrafttredelse 01.01.2018. Det sendes sammen med forespørsel om oppstartmøte etter pbl's § 12-8.

Om bakgrunnen for dette planinitiativet og saksgangen hittil

Saken om etablering av hotell på Garder har en lang forhistorie. Tiltakshavernes/grunneiernes arbeid for å få eiendommene gnr. 165 bnr. 195 og bnr. 196 inn i kommuneplanen som hotell/næring, startet for ca. 7 år siden. Kommunen på sin side fulgte opp og la formålet næringsbebyggelse/hotell på Garder inn i kommuneplan for Ullensaker først i 2019 (versjon 1019-2030) og deretter i 2020 (versjon 2021-2030). Flere forhold i forslag til kommuneplan pådro seg tilfeller av innsigelser fra overordnede myndigheter. Næringsbebyggelse/hotell på Garder var et av dem og det ble gjennomført mekling. Protokoll med tilhørende justeringer av kommuneplan-dokumentene med Garder inkludert, ble framlagt og vedtatt av Ullensaker kommunestyre i sak PS 26/22 av 15.03.2022. Samlet planmateriale gikk med vedtatte justeringer via Statsforvalteren i Oslo og Viken til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelige avgjørelser 13.05.2022. I en pressemelding av 14.06.2024 ga departementet kommunen og tiltakshaver klarsignal for å utvikle Garder til næringsbebyggelse/hotell. I kommuneplan-kartet justert 22.02.2022 etter mekling er formålet «Næringsbebyggelse – fremtidig».

I sin forberedelse av planene for hotell på Garder har tiltakshaverne/grunneierne nedlagt en betydelig innsats. De har siktet seg inn på Hilton-kjeden, og knyttet direkte kontakter dit. Arkitektfirmaet Snøhetta har utarbeidet et forprosjekt kalt «Vestre Garder Hotell - Mayoral Presentation, 1. Site analysis / 2. Concept & Volume Study / 3. References» av nov. 2020. En del illustrasjoner i dette planinitiativet er hentet derfra og forprosjektet vedlegges til orientering i sin helhet. Det er holdt befaringer og presentasjoner av planene overfor kommunen og overordnede offentlige myndigheter. Disse har fortrinnsvis vært basert på Snøhettas forprosjekt som i sin tur preget de innledende merknadene som kom fra bl.a. fylkeskommunen og Statsforvalteren. Det ble videre gjennomført en del geotekniske undersøkelser av COWI i 2020.

På de neste sidene følger selve planinitiativet.

Besøksadresse:
Trondheimsvegen 57 B
2050 Jessheim

Tlf. nr.: 975 23 560
E-post: hot.siv@outlook.com
Post: Hovinv. 4, 2067 Jessheim

Bank: 1622 05 05778
Org. nr.: 969 927 608 MVA

a) Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for hotell/næring på Garder. Det har i lang tid blitt arbeidet med å erstatte den bestående gardsbebyggelsen med et hotell. I dag ligger de utskilte gårdstunene der med en bebyggelse i sterkt forfall. De representerer med sin eksponerte beliggenhet i landskapet et miljømessig innslag som fortjener fornyelse. Gårdstunene og bebyggelsen er utskilt fra sine respektive landbrukseiendommer og har ikke lenger noen praktisk funksjon eller verdi for landbruket.

- *Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger:*
Tiltakshaver: Martin Rogstad Nilsen
Plankonsulent: Siv. ing. Halvor Tangen.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet utgjør 21,674 daa slik det er vist. Det ligger vest for Oslo Lufthavn i overgangen mellom de flyplassnære arealene og de vide landbruksområdene vestover. Det består av de utskilte gårdstunene på de tidligere Garder-gardene samt litt dyrket mark. Dagens avkjørsel inngår i planen med noe oppgradering for utvidet bruk. Denne betjener i dag foruten de to gårdstunene i planen også den tidligere tilhørende dyrkede marka, gårdsbrukene Østre og Nordre Garder samt to boligeiendommer. Forslag til planavgrensning følger eiendomsgrensene for gnr. 165 bnr. 195, med en liten del av bnr. 1 og bnr. 196 med tillegg av en noe utvidet avkjørsel under gnr. 166 bnr. 21. I planen inngår del av fv. 120/Sogndalsvegen som berøres av den endelige utformingen av avkjørselen inkludert friskt-linjer. I illustrasjonene I og II på s. 8 er grensa for reguleringsområdet og eiendomsgrensene angitt. Her oppgis også arealene for de enkelte eiendommene/delene av eiendommene som inngår i planen. De samme følger som egne vedlegg 1. og 2.

Tiltaket ventes å få virkninger utenfor planområdet først og fremst lokalt for naboene med ny dominerende bebyggelse, aktivitet i nærområdet, trafikk på vegnettet, mv. Det samme gjelder for alle som frekventerer/passerer området og da særlig det miljømessige/visuelle avtrykket tiltaket vil gi i landskapet. Disse virkningene vil betinge samspill med kommunen, overordnede myndigheter og andre med interesser knyttet til planen.

Planarbeidet vil i seg selv ikke få så mange virkninger utenfor planområdet, men det vil gjennom de forslag og tiltak som foreslås, utvilsomt engasjere. Det nærmeste nabolaget vil trekkes med i arbeidet og bli hørt, likeledes myndigheter og andre som ivaretar miljø og samfunn både lokalt og for omgivelsene. Dersom det kommer forslag eller krav til tiltak utenfor foreslått avgrensning – f.eks. gang- og sykkelveg langs fv. 120 – kan planarbeidet og planområdet måtte utvides. Til en viss grad kan dette også skje dersom stier ønskes opparbeidet, naturforhold skal bearbeides for opplevelser osv.

- *Kart over foreslått planområde:*
Kart over foreslått planområde med eiendomsgrenser og arealer for de enkelte eiendommene/delene av eiendommene som inngår i planen, følger av illustrasjonene I og II på s. 8 og som egne vedlegg 1. og 2. i målestokk 1:1000 ved utskrift i A3. For ordens skyld er det i illustrasjon III på s. 9 også vist i et utsnitt der en stor del av omgivelsene inngår. Alle følger også som egne vedlegg 1.-3. i henholdsvis målestokk 1:1000 og 1:2.500 i A3.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges i utgangspunktet et hotell-anlegg med tilhørende fasiliteter. Et idé-forslag er illustrert og beskrevet i forprosjektet utført av Snøhetta, jf. vedlegg 4. Mye av grunnlaget for uttalelsene fra Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken framkommet ved høringen og meklingen knyttet til kommuneplanen, er å finne i Snøhettas forprosjekt. Her

har hensynet til landskapet, historien med tundannelsen og de tilhørende bygningene hatt virkning på utformingen av den planlagte bebyggelsen. Kommuneplanen har innført en hensynssone som ivaretar denne målsettingen, H 570_99 *Bevaring kulturmiljø*.

Viken fylkeskommune har satt krav om gang- og sykkelforbindelse fra avkjørselen til E16. På nordsiden av fv. 120 vil denne komme i konflikt med to gravhauger, en løsning på sørsiden gir kryssing av fylkesvegen og utfordrer et bratt terreng. Kommunen har lagt inn en rekkefølgebestemmelse som skal sikre denne forbindelsen. Et godt alternativ er Sogndalsvegen (arm av fv. 120) som riktignok gir kryssing, men som leder til etablerte systemer og lokale mål. Prosessen må komme litt videre før det tas nærmere stilling til valg av løsning.

Andre tiltak kan være med sikte på lokale opplevelser, utsiktspunkter, spesielle naturforhold m.v., men slike er ikke lagt inn foreløpig. De kan i tilfelle etableres etter avtaler med grunneier, dvs. tiltakshaver.

- *Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak:*

Her er det naturlig å vise noen eksempler fra Snøhettas forprosjekt. Disse tar opp i seg signaler som så langt er kommet fra tiltakshaver og overordnede myndigheter gjennom de forberedende «rundene» saken har vært igjennom – fra opprinnelig innspill til kommuneplanen fram til Kommunal- og distriktsdepartementets endelige avgjørelse i 2024. Eksemplene finnes i illustrasjon IV. på s. 10. Hele Snøhettas forprosjekt følger som nevnt i eget vedlegg 4.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Også her vises det til Snøhettas forprosjekt og de overordnede myndighetenes føringer. Utbyggingsvolum påvirkes av landskap, eksponering og til en viss grad nåværende bygningers volum. Sakens karakter og beliggenhet i et LNF-område medvirker til en høy utnyttelse. Den langvarige og til dels vanskelige omdisponeringssaken drar i samme retning og gjør at høy utnyttelse er riktig. Låvene som enda står på begge eiendommene, har så langt blitt nevnt som et utgangspunkt hva høyder og volum angår. Disse har representert tydelighet i lang tid, og rager 15-16 meter over terrenget på det meste. Hvorvidt dette kan være retningsgivende blir del av flere viktige temaer videre i prosessen. Det lar seg gjøre å åpne for betydelige høyder som for omgivelsene opprettholder et rolig og rimelig tilsvarende uttrykk som før. I så måte har Snøhettas forprosjekt vist interessante og varierte muligheter, jf. pkt. c) over og pkt. e) nedenfor samt de nevnte eksemplene i illustrasjon IV på s. 10.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Et hotellprosjekt og andre sammenlignbare næringsformål for den saks skyld, krever driftsmessig funksjonelle løsninger dersom skal de bære seg. Dette behøver ikke svekke utbyggingens miljømessige kvalitet, men det kan kreve mer kompakte og sammenhengende bygningselementer enn det som til nå er satt som mål fra overordnet hold. Snøhettas forprosjekt har gått langt i å dele prosjektet opp for å vise tråden tilbake med tundannelsen, tilnærmet som klyngetun historisk sett. Dette er en god målsetting, men kan være krevende å drifte. Med noe mer sammenbygging eventuelt også koblinger i et 1. plan eller under bakken, kan mye oppnås. Om dette vises igjen til Snøhettas forprosjekt som inneholder anvendelige idéer for å oppnå funksjonell og miljømessig kvalitet.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Som nevnt i punktene over, får tiltaket virkning på landskapet og omgivelsene. Det ligger eksponert til på «kanten av Gardermosletta», med beboelse i nærheten og mye trafikk på

vegnettet rundt. Utbyggingen skal løse dette på en god måte hva gjelder disposisjon, utforming, materialbruk, farger m.v. Tiltaket skal skape forbindelse bakover i tid, og ikke minst peke framover som del av den moderniteten som preger det nære distriktet. Snøhettas forprosjekt viser modeller og muligheter som samtidig bekrefter at det ikke ligger uløsbare motsetninger her. Til dette punktet må nevnes at dagens situasjon med det synlige forfallet er uholdbar både for nære og fjerne omgivelser – en vellykket fornyelse av dette markerte stedet, vil være til stort gagn for landskapsbildet som helhet.

- *Enkel stedsanalyse, foreslått prosjekt sitt forhold til planområdet og tilgrensende bebyggelse:*

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser kan deles inn som følger:

Miljømessige/visuelle avtrykk i landskapet

De to Garder-gårdene har alltid ligget høyt og fritt til på terskelen av Gardermoen mot Sogndalen i vest. De dominerende låvene og den øvrige bebyggelsen har forsterket dette inntrykket. I de innspillene som foreligger til kommuneplanen, forutsettes de beste kvalitetene i landskapet og historien ivaretatt – det settes dermed vilkår for å få dette til. Tiltaket vil fortsatt være omgitt av et åpent jordbrukslandskap og skal ikke utfordre det, men ha som mål å forsterke de beste kvalitetene i det. Mer om stedet og tiltakets miljømessige/visuelle avtrykk i landskapet er omtalt i punktene foran.

Lokalt for naboene

Det er først og fremst naboene på gårdene Østre Garder 166/21 og Nordre Garder 166/1 og på boligeiendommene 165/191 og 166/185 som får størst endring i forhold til dagens situasjon:

- De har alle felles avkjørsel og alle vil dele denne med ny trafikk og ventelig en betydelig trafikk til bebyggelsen i planområdet. Dette behøver ikke være noen stor ulempe da avkjørselen blir oppgradert. Det kan imidlertid ventes at det blir trafikk størstedelen av døgnet. Dette vil imidlertid gjelde strekningen nærmest fv. 120 og ikke oppover mot de bestående boligene.
- Med hotell/næring i nabolaget følger aktivitet og bevegelser praktisk talt hele tiden. Dette blir selvfølgelig begrenset av generelle regler/forskrifter som gjelder for aktivitet, støy m.v. I tillegg etableres reguleringsbestemmelser som skal hindre uheldige utslag av den virksomheten som kommer. De som bor der i dag, vil likevel merke en betydelig aktivitetsøkning i nabolaget med de effektene denne vil innebære.
- Med et hotell følger bruk av et nærområde, først og fremst av veger og stier. Her skal dette styres vestover med opparbeidelse av stier, tilrettelegging for naturopplevelser o.l. I tillegg er det forutsatt bygging av gangveg langs fv. 120 retning Gardermoen, mot hotellene, parkeringene, museene m.v.

Trafikk på vegnettet

- De lokale vegene først og fremst fv. 120/Sogndalsvegen, E16 og «arm» av fv. 120/Sogndalsvegen får en viss biltrafikkøkning som følge av tiltaket. E16 har så vidt stor trafikk – ÅDT 13.000 kjt/d sør for rundkjøringen med fv. 120 og 11.000 nord for denne – at virkningen som følge av tiltaket der neppe blir særlig utslagsgivende. På fv. 120 vil trafikken på strekningen fra avkjørselen til E16 øke vesentlig – den har i dag ÅDT 2.400 kjt/d. Sogndalsvegen/«armen» mellom vegene har svært liten biltrafikk og kan med fordel få forbud mot gjennomkjøring slik at effekten der uteblir.
- Gang- og sykkeltrafikken til og fra planområdet kan bli vesentlig og må tas hensyn til. Dette kan skje ved etablering av gang- og sykkelveg langs fv. 120 østover til nettet langs E16 eller gjennom andre tiltak.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Tiltaket og omdisponeringen har vært igjennom en grundig prosess og en rekke forhold er

definert og ivaretatt gjennom kommuneplanbehandlingen. På bakgrunn av innsigelser er det gjennomført meklinger og utbyggingen ble klarert i Kommunal- og distriktsdepartementet i 2024. I premissene fra bl.a. meklingene og departementets avgjørelse, er det lagt føringer som virker inn på reguleringen og som skal ivaretas. Det er to hensynssoner henholdsvis Ras- og skredfare H310 og Kulturmiljø H 570 som hviler på planområdet. Den sistnevnte kom etter meklung og skal ivareta aktuelle kulturhensyn både i planområdet og i de nære omgivelsene. Det er ingen reguleringsplaner som berører planområdet og det løper ikke noe planarbeid som påvirker reguleringsaken.

I relasjon til overnevnte kan tiltaket fullt og helt innrettes i tråd med kommuneplanens føringer. Utsnitt av gjeldende kommuneplankart og temakart kultur justert etter meklung er vist i illustrasjonene V. og VI. på s. 11.

- *Dersom det planlegges boliger, hva er antall boliger, type boliger, tidsperiode m.m.?:*
Det planlegges ingen boliger i planområdet.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planinitiativet og den forutsatte etableringen av hotell/næring kan ikke ses å berøre vesentlige interesser ut over de forhold som er referert til i punktene over, jf. spesielt pkt. b). Det er først og fremst naboene på de to gårdsbrukene og de to boligeiendommene som får endringer i sitt nærmiljø og ventelig har størst interesse knyttet til planinitiativet og tiltaket. Planen skal ta behørig hensyn til naboene og omgivelsene for øvrig, med bl.a. oppgradering av dagens avkjørsel fra fv. 120 og forbehold i bestemmelsene. Offentlige instanser som Statsforvalter, fylkeskommune (også som vegholder fv. 120) og statens vegvesen (som vegholder E16) ventes å ha vesentlig interesse knyttet til saken på bakgrunn av dens historie og betydning framover.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Aktuelle utredninger og tiltak for å forebygge risiko og sårbarhet treffes her som ellers. Gjennom reguleringsprosessen utarbeides en ROS-analyse på grunnlag av kjente forhold og faktorer, samt aktuelle utredninger. Denne vil i tilfelle avdekke eventuelle situasjoner som er verdt å hensynta ved gjennomføringen.

Planområdet berøres delvis av NVEs nye aktsomhetskart for kvikkleireskred fra 2024, utsnitt derfra vises i illustrasjon VII. på s. 12. Nær halve planområdet i nord-vest betegnes med «ingen» som faregrad, mens sør-østre del krever aktsomhet uten angitt faregrad. Områdestabilitet skal uansett utredes og dokumenteres som ledd i reguleringen og senere utbygging. Tiltakshaver engasjerte COWI i 2020 til å gjøre totalsonderinger, men her gjenstår en del arbeider før planområdet er tilstrekkelig klarert.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Offentlige organer og relevante organisasjoner som normalt er høringsinstanser, samt naboer og gjenboere skal varsles om oppstart. Tiltakshaver og plankonsulent forholder seg til oppgaver/lister som blir gitt av Ullensaker kommune. Det tilføyes at kommunen skal gjennomgå alt varslingsmateriale før kunngjøring/utsending.

- *Vurder bruk av utbyggingsavtale. Dette punktet bør også tas med i varslingsannonansen:*

Det kan bli aktuelt med utbyggingsavtale, forslagsvis knyttet til teknisk infrastruktur. Dette spørsmålet ventes avklart i oppstartsmøtet eller senere under prosessen. Det tas med i varslingsannonsen for å unngå egen kunngjøring i ettertid.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Prosess og samarbeid/medvirkning vil følge pbl's kap. 12. Det kan vise seg nødvendig med særlig informasjon og møteopplegg vis-a-vis de nærmeste naboene. Ettersom den overordnede plansituasjonen, dvs. kommuneplanen, og en lang rekke forhold er avklart gjennom prosessen fram til departementets avgjørelse, blir det først og fremst samarbeid og medvirkning vis-a-vis kommunen under prosessen. Offentlige instanser som Statsforvalter, fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE og andre får saken til høring slik det er foreskrevet. Særlige krav eller hensyn avklares under prosessen, eksempelvis spørsmålet om en tilfredsstillende løsning for myke trafikanter til og fra planområdet.

- *Planlegges det nye veger som trenger eget vegnavn?*
Det planlegges ikke nye veger som betinger eget vegnavn. Bebyggelsen i planområdet kan opprettholde adressen Sogndalsvegen 19.
- *Er kartgrunnlaget som benyttes oppdatert (dvs, maks. 6 mnd.)?*
Oppdatert kartgrunnlag er levert etter bestilling 17.06.2025.
- *Er eiendomsgrensene koordinatfestet og presise? Hvis nei vil det bli krav om oppmålingsforretning:*
Eiendommene 165/195, en liten del av 165/1 og 165/196 som alle inngår i planen, er målt opp og koordinatbestemt. Avgrensningen for grunn under fv. 120 er angitt som grønn og har dermed en nøyaktighets grad bedre enn 10 cm. Det synes ikke å være nødvendig med oppmålingsforretninger.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planområdet som helhet utgjør 21.674 m². Eiendommene 165/195, del av 165/1 og 165/196 omfatter til sammen 18.365 m² og skal reguleres til hotell/næring. Tiltaket skal vurderes opp mot KU-forskriftens VEDLEGG I punkt 24) for *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttig formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m²*. I Snøhetta's forprosjekt er det gjort alternative vurderinger av et hotellprosjekt med henholdsvis 251, 270 og 300 rom. Det er opplyst at de mest realistiske ligger mellom 250 og 270 rom hvilket iht. forprosjektet gir 11.950-12.850 m² BRA. Legges forprosjektet til grunn, er det dermed god margin til forskriftens grense for bruksareal på 15.000 m². Eiendommene som reguleres til hotell/næring vil nødvendigvis også romme noe grunn til vegformål/adkomst og grønnstruktur/park. På denne bakgrunn kan det være noe tvil om det lar seg gjøre å disponere så mye av arealet til hotell/næring som Snøhetta har gått ut ifra, m.a.o. kan det forventes at endelig prosjekt ligger ytterligere noe under konsekvensutredningskravets grense på 15.000 m². Når det gjelder parkering vil den skje under terreng. Omfanget av denne og hvorvidt den skal medregnes, kan det vanskelig tas stilling til foreløpig. Det synes i dette tilfellet ikke riktig å legge en usikker parkeringsløsning til bruksarealet for næringsbygningene. Iht. *Veiledning Grad av utnyttning pkt. 2 § 5-4. Bruksareal (BRA) pkt. b)* gis det også gjennom reguleringsbestemmelser anledning til å fastsette *hvordan parkeringsarealer helt eller delvis skal medregnes i grad av utnyttning*.

I tillegg til overnevnte kommer at den svært omfattende behandlingen saken har vært igjennom fram til departementets avgjørelse, inneholder vurderinger og avgjørelser som har belyst de aller fleste konsekvensene tiltaket måtte innebære. Planbeskrivelsen vil i kapitlet

Konsekvenser av planforslaget ta inn disse og redegjøre for alle aktuelle temaer en KU etter forskriften betinger og gjøre de oppsummeringene med konklusjonene som trengs.

Herfra menes at planforslaget så langt er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget anses ikke å falle inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

.....

Anmodning om oppstartmøte

Med henvisning til planinitiativet foran med tilhørende illustrasjoner nedenfor og vedlegg, bes om invitasjon til oppstartmøte straks etter ferien. Herfra møter tiltakshaver Martin Rogstad Nilsen, part/rådgiver Geirr Jakobsen og plankonsulent siv. ing. Halvor Tangen.

Det opplyses at eierne av gnr. 165 bnr. 196 henholdsvis Marit Søndena Svendsen og Oddlaug Søndena har bekreftet at de ønsker reguleringsprosessen gjennomført med Martin Rogstad Nilsen som tiltakshaver, Geirr Jakobsen som part/rådgiver og siv. ing. Halvor Tangen som plankonsulent.

➤ *Det må i bestillingen av oppstartmøtet oppgis hvem fakturaen skal sendes til:*

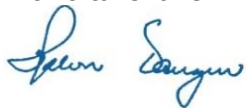
Martin Rogstad Nilsen
Tauglandsvegen 107
2067 Jessheim

Martin Rogstad Nilsen har org.nr: 969 365 618

Faktura sendes pr. epost til: tonevn@frisurf.com

.....

For tiltakshaver



Siv. ing.

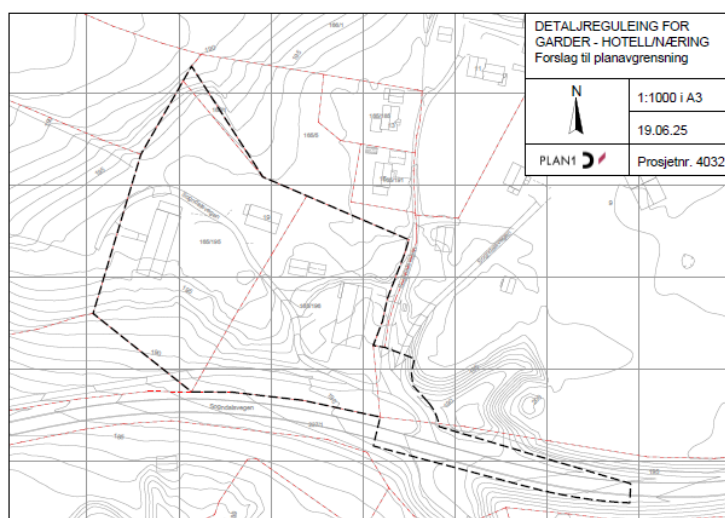
Egne vedlegg:

1. Forslag til planavgrensning, 1:1000 i A3
2. Forslag til planavgrensning med arealstørrelser pr. eiendom, 1:1000 i A3
3. Planområdet vist med en større del av nærområdene, 1:2.500 i A3
4. Arkitektfirmaet Snøhetta forprosjekt kalt «Vestre Garder Hotell - Mayoral Presentation, 1. Site analysis / 2. Concept & Volume Study / 3. References» av nov. 2020.

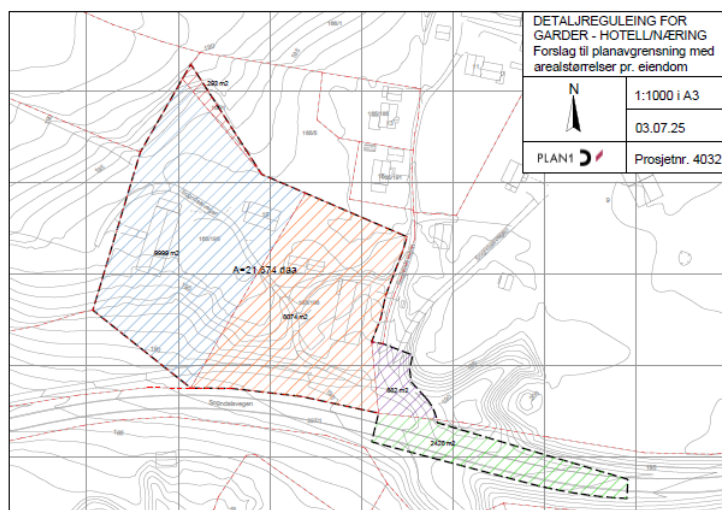
Illustrasjonene I. – VII på de etterfølgende sidene:

- I. Forslag til planavgrensning, jf. pkt. b)
- II. Forslag til planavgrensning med arealstørrelser pr. eiendom, jf. pkt. b)
- III. Planområdet vist med en større del av omgivelsene, jf. pkt. b)
- IV. Noen eksempler fra Snøhettas forprosjekt, jf. pkt. c)
- V. Utsnitt av gjeldende kommuneplankart justert etter mekling, jf. pkt. g)
- VI. Utsnitt av temakart kultur justert etter mekling, jf. pkt. g)
- VII. Utsnitt av NVEs nye aktsomhetskart for kvikkleireskred fra 2024, jf. pkt. i).

I. Forslag til planavgrensning, jf. pkt. b

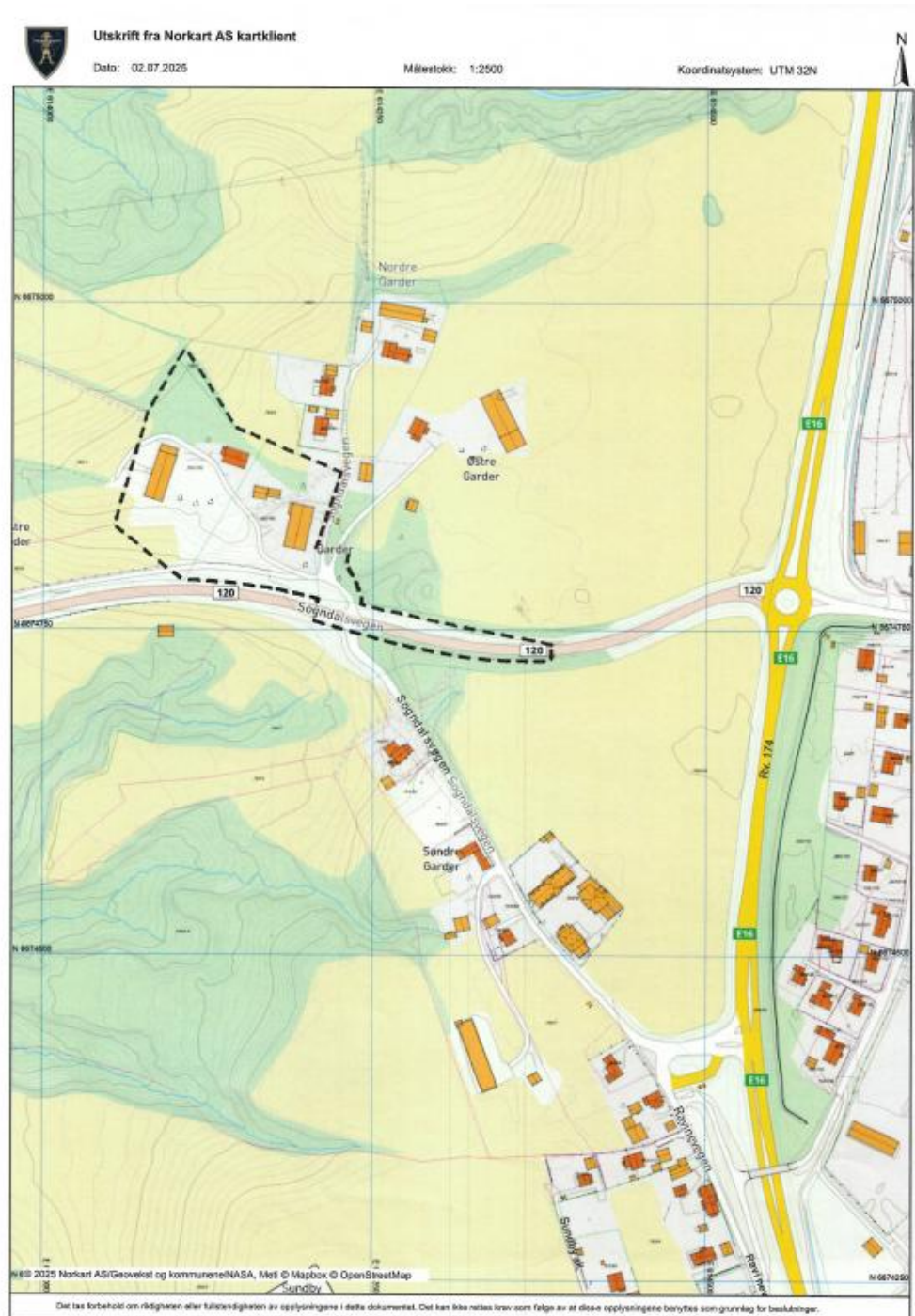


II. Forslag til planavgrensning med arealstørrelser pr. eiendom, jf. pkt. b)



Areal under 165/195: 9.999 m² – hotell/næring
Areal under 165/1: 292 m² – hotell/næring
Areal under 165/196: 8.074 m² – hotell/næring
Areal under 166/21: 882 m² – vegformål/avkjørsel
Areal under 227/1: 2.428 m² – vegformål (grunn tilhørende fv. 120)

III. Planområdet vist med en større del av omgivelsene



Planområdets beliggenhet og avgrensning er vist med svart stiplet strek

IV. Noen eksempler fra Snøhettas forprosjekt



Sett ovenfra lokalt og med større partier av omgivelsene

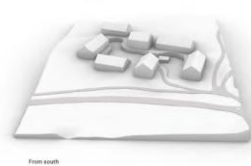


From west



Snøhettas idé-forslag sett fra vest – for veifarende oppover fv. 120

Comparison
Re-densification - New building envelopes



From south



Top



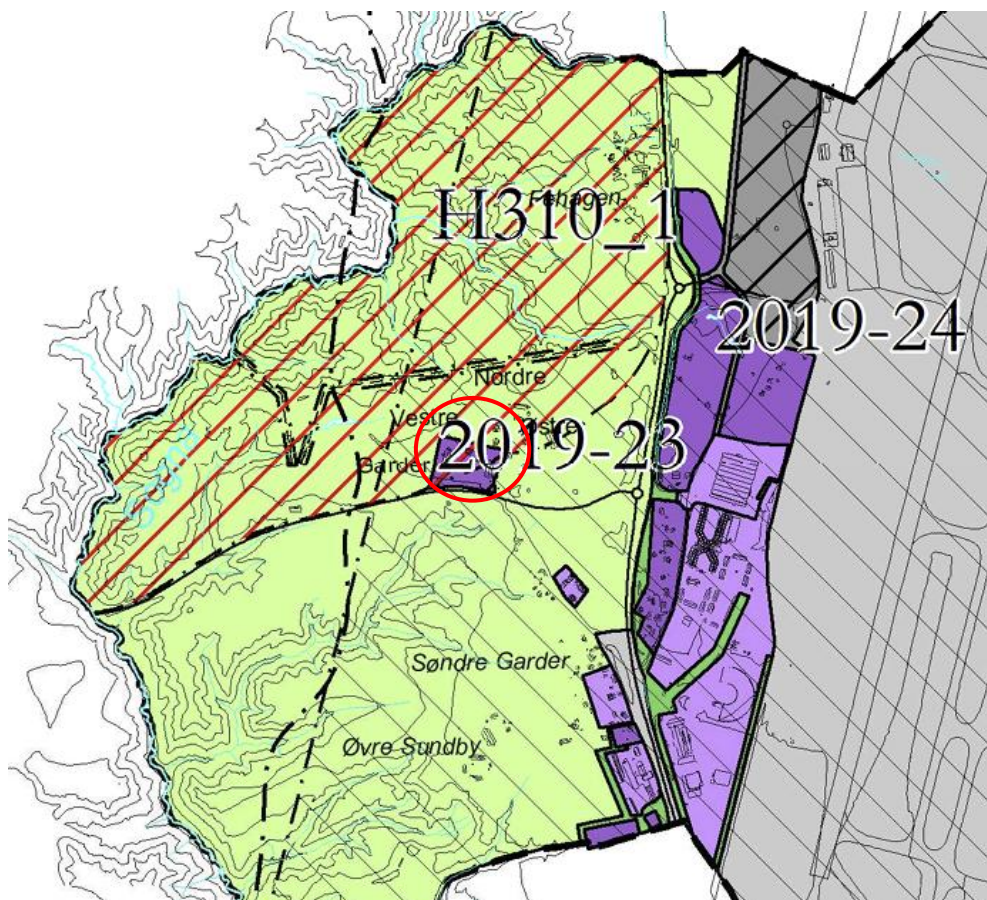
Existing landscape

Sunken courtyard + program

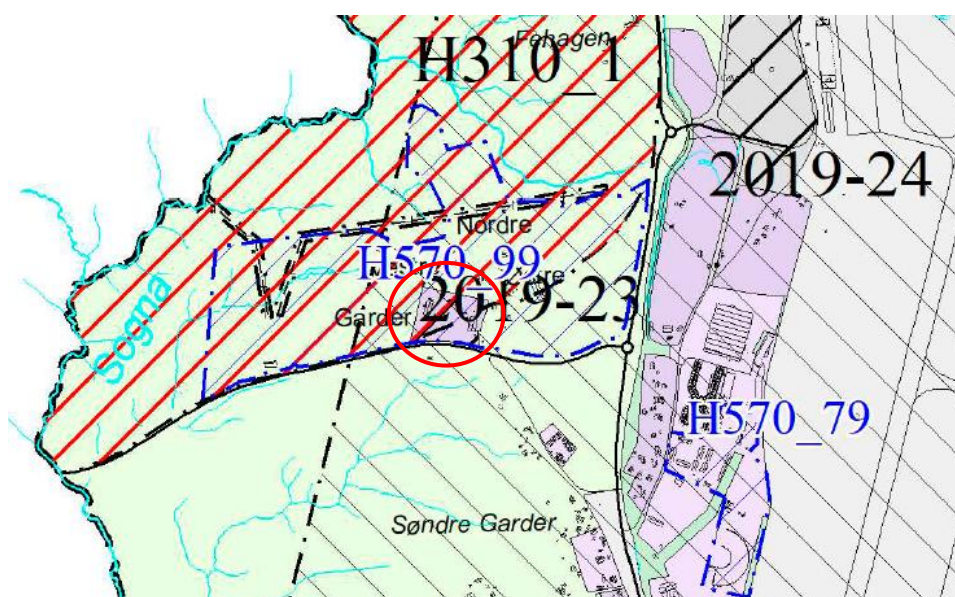
New condition

Del av høydedraget senkes, bebyggelsen heves og landskapet oppfattes som før...

V. Utsnitt av gjeldende kommuneplankart justert etter mekling, jf. pkt. g)



VI. Utsnitt av temakart kultur justert etter mekling, jf. pkt. g)



VII. Utsnitt av NVEs nye aktsomhetskart for kvikkleireskred fra 2024, jf. pkt. i)

